

ÚZEMNÍ PLÁN **DYJE**

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2

A. ÚZEMNÍ PLÁN
A. 1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

říjen 2023

Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo obce Dyje	
Pořadové číslo změny	2	
Datum nabytí účinnosti poslední změny		
Požizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	paní Dana Spoustová	
Funkce:	odborný referent odboru územního plánování, oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Podpis:		Razítko

Projektant:	Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice	autorizovaný architekt autorizace č.: ČKA 01 505
Razítka a podpisy:		Razítko

OBSAH DOKUMENTACE

A.1. Územní plán Dyje - úplné znění po Změně č.2 – textová část

A.2. Územní plán Dyje – úplné znění po Změně č.2– grafická část

- | | |
|--|----------------|
| 1. Výkres základního členění | měř. 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | měř. 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | měř. 1 : 5 000 |

O. Územní plán Šatov – úplné znění po Změně č.4 – odůvodnění – grafická část

- | | |
|------------------------|----------------|
| O.1 Koordinační výkres | měř. 1 : 5 000 |
|------------------------|----------------|

A.1. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A.1.1. Vymezení zastavěného území

A.1.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

A.1.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A.1.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A.1.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

A.1.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

- A.1.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
- A.1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**
- A.1.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**
- A.1.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**
- A.1.11. Definice pojmů**
- A. 1.12. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

A.1. TEXTOVÁ ČÁST

A.1.1. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je územním plánem vymezena k datu 15. 11. 2022.

A.1.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- zásady celkové koncepce rozvoje obce

hlavní zásady rozvoje

Hlavním cílem Územního plánu Dyje je další rozvoj obce v rámci svého katastrálního území při dodržení těchto zásad:

- posilovat polyfunkční využití obytné části zastavěného území i zastavitelných ploch (bydlení, služby, podnikatelské aktivity) a rozvoj uvnitř obce zastavěním volných proluk, umožněním přestaveb stávajících neužívaných staveb v obci
- plochy přestaveb využít tak, aby doplnily urbanistickou strukturu obce a aby nenarušovaly obytné prostředí
- výrobní a skladovací aktivity směřovat především do stávajících ploch výroby za železniční tratí
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu. Nové objekty v zastavěné části obce budou respektovat stávající formu. Sklon a tvar střech bude korespondovat s navazující zástavbou. U stávajících objektů s tradičním rázem bude tento ráz zachován.
- v zastavitelných plochách bude na stavebním pozemku umístěn 1 samostatně stojící RD s max. 2 bytovými jednotkami, architektonický výraz domů může být soudobý, bude ale respektovat měřítko navazující zástavby
- revitalizace krajiny bude probíhat s cílem zvýšení její ekologické stability, využití krajiny pro rekreační účely (turistika, cykloturistika)
- bude podpořena prostupnost krajiny ochranou stávajících cest a obnovou historické cestní sítě
- budou prováděna potřebná protierozní opatření ve všech plochách

koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Kromě hodnot území, jejichž ochrana je zajištěna právními předpisy, územní plán určuje tyto hodnoty:

- urbanistické hodnoty
 - historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa
 - centrum obce – prostor kolem kostela, areál záměčku, veřejné prostranství a historická síť ulic, hladina zástavby
 - nábřeží řeky Dyje
- významné a hodnotné stavby
 - drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny, barokní budova záměčku, hřbitov se zděným oplocením, márnice

- přírodní hodnoty:
 - územní plán navrhuje podmínky k zachování, ochraně a podpoře všech stávajících přírodních prvků požívajících zvláštní ochranu
 - územní plán navrhuje podmínky k zachování ostatních významných přírodních prvků dotvářejících charakteristiku sídla, jedná se především zezeň na březích řeky Dyje, krajinnou zezeň nad hřbitovem, plochu vzrostlé zezeň na svahu východně od zastavěné části obce

zásady pro ochranu uvedených hodnot

Při rozhodování v území je nutné tyto hodnoty chránit před znehodnocením.

- nová výstavba bude respektovat historickou strukturu sídla, cenné objekty, dominanty a kulturní památky a další hodnoty území definované v ÚAP
- stavby budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- v případě stromořadí kolem silnic, místních komunikací a polních cest je v případě nutnosti jejich skácení potřeba zajistit jejich obnovu
- stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Nové prvky budou vytvářeny v souladu s koncepcí obnovy krajiny. Ta je podrobně zpracována především v Plánu místního systému ekologické stability, který je do územního plánu zapracován.

A.1.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zezeň

A.1.3.1. Zásady urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce stanovuje podmínky využití a uspořádání území, určuje základní rámec

regulace území a vymezuje, s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, hranice zastavitelného a

nezastavitelného území. Stanovuje podmínky využití a uspořádání území obce.

Bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce, stávající charakter sídla a hladiny zástavby. Územní plán vymezuje území, kde je regulována výška zástavby. Plocha je v grafické části označena indexem Bx. Budou chráněny architektonicky cenné stavby a jejich soubory, stavby lidového stavitelství významné pro obraz obce:

- fara
- hřbitov
- farní kostel Jana Nepomuckého
- zámek s areálem
- socha sv. Jana Nepomuckého před zámečkem

Územním plánem jsou chráněna území s archeologickými nálezy, jsou chráněny drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny.

Bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.

- budou udržovány stávající přírodní plochy a nové jsou navrženy v místech, kde chybí:
- budou doplněny jednostranné výsadby vhodných dřevin podél polních cest a kolem stávajících vodotečí v úsecích, kde dosud chybí

- územním plánem jsou je respektována údolní niva řeky Dyje a vymezené záplavové území řeky Dyje, v záplavovém území jsou stanoveny specifické podmínky pro jeho využívání

Územní plán respektuje stávající urbanistické řešení obce, které je ovlivněno jednak konfigurací terénu a dále dvěma výraznými liniovými prvky: řekou Dyjí a železniční tratí. Urbanizované území obce je tak tvořeno třemi samostatnými urbanistickými prostorovými celky:

- historickým jádrem a navazující novodobou obytnou zástavbou v levobřežní nivě řeky Dyje a svazích v blízkosti hřbitova
- výrobními plochami severně od železniční trati
- zahrádkářkou kolonií (lokalitou zahrádek) na pravém břehu řeky Dyje a navazujícím svahu

Historické jádro je charakteristické nepravidelnou sítí místních komunikací (ulic), kolem nichž je soustředěna převážně kompaktní zástavba jednopodlažních domů se sedlovými střechami okapově orientovanými. Pouze ve svažitých částech sídla je zástavba spíše rozvolněná.

Dominantami toho prostorového celku jsou kostel sv. Jana Nepomuckého a areál „zámečku“ s částečně zachovalou hlavní barokní budovou.

V prostoru historického jádra je třeba dbát na zachování struktury zástavby a typů domů a na tvarovou příbuznost staré a nové výstavby, v prolukách upřednostnit převažující strukturu zástavby, dbát na zachování historické stopy zástavby, výšková úroveň novostaveb (přístaveb, nástaveb) nesmí výrazně přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavy.

V blízkosti kostela nebudou umístěny další stavby. V navazujících zastavěných i zastavitelných plochách jsou stanoveny podmínky využití tak, aby nedocházelo k narušení obrazu venkovského sídla, to znamená, že budou převažovat přízemní stavby se sedlovými střechami (sklon střech 35° až 45°).

Na výrobních plochách za železniční tratí je situováno několik výrobních areálů, které jsou zastavěny převážně jednoduchými účelovými stavbami – objemnými výrobními halami. Toto území tvoří samostatný urbanistický prostor, který je od obce oddělen železnicí a provoz v obci výrazně neovlivňují. Objemné výrobní haly se ale výrazně projevují v dálkových pohledech, narušují historické panorama sídla. Aby se tyto negativní projevy nezhoršovaly, ÚP stanovuje, že charakter zástavby ve výrobních plochách bude odpovídat stávající zástavbě, výšková úroveň nové zástavby nepřekročí výškovou hladinu zástavby stávající. Totéž se týká výstavby na zastavitelných plochách komerčních.

Lokalita zahrádek na pravém břehu řeky je intenzivně využívána převážně pro rekreaci. Ve snaze zachovat co nejvíce její přírodní charakter je omezena velikost zastavitelné plochy na jednotlivých pozemcích a je stanovena max. výšková úroveň staveb.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Stavby na těchto plochách budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí.

A.1.3.2. - Zásady plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na kompoziční zásady řešení sídel

Rozvoj obce je navržen v návaznosti na zastavěné území. Plochy určené pro bydlení jsou situovány na jihovýchodním okraji obce, plochy pro výrobu, skladování a komerční aktivity, u kterých se předpokládá vyšší dopravní zátěž, jsou situovány severně od historické zástavby za železniční tratí při komunikaci II/408. Přednostně je navrženo využití proluk a ploch s možností přestavby uvnitř zastavěného území. Územní plán navrhuje **plochy se smíšeným využitím**, které umožňují větší polyfunkčnost území. Pro lepší obslužnost a dostupnost obce jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury (křižovatka silnic I/53 a II/408), související částečně i s řešením dopravy v sousedním městě Znojmě (zkapacitnění silnice I/53).

zásady prostorového uspořádání území:

- výškové limity u návrhových ploch jsou stanoveny v závislosti na urbanistických celcích
- urbanistické řešení zástavby ploch, měřítko, objemové, tvarové řešení a architektonický výraz jednotlivých staveb nesmí představovat negativní zásah do krajiny v okolí obce
- je vymezená plocha, kde je omezena výška zástavby na jedno nadzemní podlaží (+ střecha využitelná jako podkroví) – zachování pohledové dominanty kostela sv. Jana Nepomuckého
- výška nové zástavby nebude převyšovat stávající výškovou hladinu obce
- územní plán respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, upřednostňuje rozvojové lokality v návaznosti na zastavěné území
- navržená zástavba pro bydlení bude nízkopodlažní, respektující venkovský charakter sídla

koncepte vymezení zastavitelných ploch:

- vymezením nových ploch smíšených obytných, smíšených výrobních a ploch pro rekreaci, vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel v obci
- jsou vytvořeny územní podmínky pro rozvoj rekreace, turistiky a agroturistiky
- je navrženo zpřístupnění území podél řeky Dyje a jejího využití pro rekreaci
- hlavní rozvojové plochy bydlení jsou navrženy na jihovýchodě v návaznosti na zastavěné území
- plochy pro výrobu, skladování a komerční vybavenost, u kterých se předpokládá vyšší dopravní zátěž, jsou situovány severně od historické zástavby za železnicí při komunikaci II/408
- navržené koncepční zásady obsluhy jednotlivých částí sídla umožní zajistit dostatečné technické vybavení a obsluhu území, územní plán vytváří podmínky pro lepší prostupnost krajiny

A.1.3.3. Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

V urbanizovaném území, stávajícím i navrženém, jsou územním plánem vymezeny tyto plochy:

- plochy smíšené obytné **B**
- plochy bydlení v bytových domech **Bd**
- plochy smíšené obytné, s omezenou výškou staveb **Bx**
- plochy občanského vybavení **O**
- plochy komerční vybavenosti **W** (plochy komerce)
- plochy technické infrastruktury **T**
- plochy dopravní infrastruktury **D**
- plochy rekreace **R1 R**
- plochy rekreace se specifickým využitím **Ri**
- plochy smíšené výrobní **H**
- plochy veřejných prostranství a veřejné (sídelní) zeleně **Z**
- plochy zahrádek **I**

plochy smíšené obytné B, plochy smíšené obytné, s omezenou výškou staveb Bx

- plochy smíšené obytné jsou prioritně určeny pro bydlení v rodinných domech
- jako smíšené obytné jsou vymezeny plochy ve stabilizovaném území (původní venkovské zástavbě) a zastavitelné plochy jihovýchodně od stabilizovaného území

Územní plán:

- vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných zajišťuje kapacitu bydlení pokrývající dlouhodobou potřebu obce (stabilizace obyvatel obce) s ohledem na demografický vývoj obce i současnou poptávku
- zajišťuje, aby bylo možné plochy smíšené obytné napojit na dopravní a technickou infrastrukturu
- zajišťuje, aby plochy smíšené obytné měly návaznost na plochy občanského vybavení tak, aby byla dosažena žádoucí polyfunkčnost bydlení

plochy bydlení v bytových domech Bd

- jsou určeny pro bydlení v bytových domech
- jsou vymezeny pouze ve stabilizovaném území, v zastavitelných plochách se nepřipouští

plochy občanského vybavení O

- plochy občanského vybavení jsou navrženy pro zlepšení podmínek společenské činnosti v obci
- stávající plochy občanského vybavení se nachází v zastavěné části obce (fotbalové hřiště, hřbitov)
- plochy občanského vybavení jsou navrženy s ohledem na dostupnost od lokalit bydlení
- občanské vybavení menšího rozsahu je možné umístit do ploch smíšených obytných stávajících i zastavitelných

plochy komerční vybavenosti W

- plochy komerční vybavenosti jsou určeny pro umístění občanské vybavenosti komerčního charakteru, u které se předpokládají zvýšené požadavky na dopravní obslužnost a parkování

plochy technické infrastruktury T

- plochy pro technickou infrastrukturu jsou určeny pro zařízení nezbytná pro obsluhu území sítí technické infrastruktury (napojení rozvojových ploch na technickou infrastrukturu) Technická infrastruktura může být také součástí veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, ploch smíšených nezastavěného území, v nezbytných případech ploch zemědělských.

plochy dopravní infrastruktury D

- plochy dopravní infrastruktury zahrnují plochy silnic, plochy pro železniční dopravu, plochy místních komunikací, plochy účelových komunikací, plochy pro dopravu v klidu
- při rekonstrukci stávajících komunikací, budou v místech, kde je to možné, řešena podélná odstavná stání, při nových úpravách veřejných prostranství budou přesně vymezeny plochy, pro místa odstavných stání

plochy rekreace R, Ri

- plochy rekreace jsou určeny pro krátkodobou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí

plochy zahrádek I

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rodinnou rekreaci formou zahrádkaření na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu. Většina vymezených ploch jsou plochami stabilizovanými.

plochy smíšené výrobní H

- jsou vymezeny pro umístění objektů pro výrobu a skladování, jejichž provoz může narušit pohodu bydlení a jiného občanského využití
- jsou umístěny v místech dobré dopravní obslužnosti (silniční spojení, železniční trať)
- územní plán prověřuje možnost umístění malovýrobních zemědělských i nezemědělských zařízení rodinného typu s ubytováním a službami v sídlech, při dodržení potřebných hygienických limitů (vliv na plochy bydlení, na okolní krajinu)

plochy veřejných prostranství (veřejné zeleně) Z

- zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, zejména pozemky místních komunikací a chodníků, návsi a veřejné zeleně
- mimo plochy konkrétně vymezené v ÚP budou plochy pro veřejná prostranství navrženy v zastavitelných plochách minimálně v rozsahu stanoveném v §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

A.1.3.4. Vymezení jednotlivých zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

- **plochy smíšené obytné B**
- **plochy občanského vybavení O**
- **plochy komerční vybavenosti W (plochy komerce)**
- **plochy dopravní infrastruktury D**
- **plochy rekreace R**

- plochy rekreace se specifickým využitím Ri
- plochy smíšené výrobní H
- plochy veřejných prostranství a veřejné (sídelní) zeleně Z
- plochy zahrádek I

přehled zastavitelných ploch smíšených obytných B

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
B1	v sousedství obecního úřadu, u silnice II/408, stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"> - respektovat trasu a podmínky ochranného pásma telekomunikačního vedení a vedení VN - zohlednit území s archeologickými nálezy - prokázat v navazujících řízeních splnění zákonných hygienických limitů stanovených pro hluk, popř. vibrace - zajistit napojení na inženýrské sítě - výšková regulace zástavby: max 2 NP
B2	jihovýchodně od zastavěného území, jižně od silnice II/408, stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"> - prokázat v navazujících řízeních splnění zákonných hygienických limitů stanovených pro hluk, popř. vibrace - zohlednit území s archeologickými nálezy - prověřit možnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu - kanalizaci splaškovou řešit napojením na prodlouženou hlavní stoku vedoucí podél komunikace ke hřbitovu - vodovod řešit napojením na hlavní vodovodní řad vedoucí podél komunikace ke hřbitovu
B3	jihovýchodně od zastavěné části obce, severně od místní komunikace vedoucí ke hřbitovu stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"> - komunikace obsluhující území napojit na místní komunikaci, - při umístění staveb respektovat svažité terén
B4	jihovýchodně od zastavěné části obce, jižně od místní komunikace vedoucí ke hřbitovu stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"> - zástavbu navrhnout v jedné řadě orientované k místní komunikaci, uliční čára 6 m od hranice od veřejného prostranství Z2 - výšková regulace: max. 1NP + podkroví

přehled zastavitelných ploch občanského vybavení O

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
O1	východně od obecního úřadu	- určeno pro rozšíření zázemí úřadu
Ovs	východně od středu obce v návaznosti plochy vinných sklepů	- při úpravách povrchů a výběru mobiliáře respektovat tradiční tvarosloví

přehled zastavitelných ploch komerční vybavenosti W

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
W	severně od zastavěné části obce mezi silnicí I/53 a silnicí II/408	- před zahájením výstavby vyřešit dopravní obsluhu území - respektovat trasu a podmínky ochranného pásma STL plynovodu

přehled zastavitelných ploch dopravní infrastruktury D

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
Ds1	plocha podél silnice I/53 a křižovatky se silnicí II/408 stávající využití: orná půda	- plocha je určena pro homogenizaci komunikace I/53 a pro související křižovatky

přehled zastavitelných ploch rekreace R

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
R	na plochách krajinné zeleně poblíž hřbitova	- určena pro krátkodobou rekreaci v přírodním prostředí - ze staveb jsou povoleny pouze přístřešky pro krátkodobou rekreaci, půdorysné rozměry max. 4x4 m, výška 3-4 m
Ri	na plochách orné půdy poblíž hřbitova, v návaznosti na zastavitelnou plochu smíšené obytné B4	- určena pro rekreaci v přírodním prostředí, - ze staveb jsou povoleny přístřešky a jednoduché objekty pro skladování a zázemí volnočasových aktivit, max. výška – 4 m - zastavěná plocha bude tvořit max. 10 % z celkové plochy rekreace

přehled zastavitelných ploch smíšených výrobních H

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
H2	severně od kompaktní venkovské zástavby	<ul style="list-style-type: none">- respektovat požadavky OŽP KÚ JMK na ochranu přírody a ptactva- výšková regulace: max. do výšky zástavby v sousedním výrobním areálu
H4	severně, v těsném sousedství obce, za železniční tratí a nádražím	<ul style="list-style-type: none">- respektovat trasu a podmínky ochranného pásma telekomunikačního vedení- výšková regulace: max. do výšky zástavby v sousedním výrobním areálu
H5	severozápadně od obce, na hranicích s k.ú. Dobšice u Znojma	<ul style="list-style-type: none">- respektovat podmínky ochranného pásma železnice- respektovat území s archeologickými nálezy

přehled zastavitelných ploch veřejných prostranství Z

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky pro využití území
Z1	východní část stabilizované zástavby obce stávající využití	<ul style="list-style-type: none">- veřejné prostranství doplňující sklepní uličku
Z2	výhodně od zastavěné části obce podél komunikace ke hřbitovu stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none">- plocha vymezena pro zajištění dopravní a technické obslužností území
Z3	v sousedství fotbalového hřiště stávající využití: zahrady	<ul style="list-style-type: none">- plocha vymezena pro zajištění dopravní a technické obslužností stávajících ploch smíšených obytných
Z4	při místní komunikaci vedoucí ke hřbitovu v návaznosti na zastavitelnou plochu B3	<ul style="list-style-type: none">- plocha vymezena pro realizaci veřejné zeleně a k zajištění dopravní a technické obslužností zastavitelné plochy smíšené obytné B3

přehled zastavitelných ploch zahrádek I

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky pro využití území
I1	ve svahu na pravém břehu řeky Dyje stávající využití: zahrady s indexem I (bez možnosti výstavy rekreačního objektu)	- max. velikost zastavěné plochy rekreačním objektem – 50 m ²
I1	na levém břehu řeky Dyje, v návaznosti na bývalý zemědělský areál stávající využití: orná půda	- max. velikost zastavěné plochy rekreační objektem - 50 m ²
I2	zahrady na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati stávající využití: zahrady s indexem I (bez možnosti výstavy rekreačního objektu)	max. velikost zastavěné plochy rekreační objektem - 35 m ²
I	v návaznosti na východní hranici zastavěného území stávající využití: orná půda	přípustné pouze stavby účelových zařízení max. velikost zastavěné plochy stavbou účelového zařízení - 18 m ²
I	východně od zastavěného území	přípustné pouze stavby účelových zařízení max. velikost zastavěné plochy stavbou účelového zařízení - 18 m ²

A.1.3.5. Vymezení ploch přestavby

Jako plochy přestaveb jsou vymezeny tyto plochy:

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	- Specifické podmínky pro využití území
B5	střed obce, areál památkově chráněného bývalého zámečku (bývalé zázemí zemědělského družstva)	- navrhované využití – bydlení, občanské vybavení, rekreace, veřejná prostranství veřejná zeleň - zachovat hlavní budovu zámečku - při zástavbě areálu vycházet ze struktury a tvarosloví zástavby historického jádra obce, výšková úroveň novostaveb nesmí výrazně přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavby - využití plochy je řešeno územní studií
B6	areál firmy na východním okraji obce	- plocha přestavby - možnost využití plochy bude prověřena územní studií zahrnující plochy B6 a B3
H6	bývalý kravín zemědělského družstva na jihu obce	- polyfunkční využití s vyloučením živočišné výroby, (např. pěstitelství, služby, opravárenství) - výšková regulace: max. do výšky 8 m

A.1.3.6. Vymezení systému sídelní zeleně

Územním plánem nejsou vymezeny žádné nové samostatné plochy v systému sídelní zeleně. Jejich realizace bude součástí nově navrhovaných zastavitelných ploch a ploch veřejných prostranství.

A.1.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A.1.4.1. Veřejná prostranství

Stávající plochy veřejných prostranství jsou ÚP respektovány. Struktura veřejných prostranství musí být zachována a dále rozvíjena především s ohledem na zkvalitňování dostupnosti a obytnosti území obce. Veřejná prostranství slouží nejen pro umístění prvků dopravní a technické infrastruktury, ale i odpovídajících prvků zajišťujících co nejkvalitnější podmínky pro pobyt a odpočinek obyvatel, zejména zeleň. Veřejná prostranství mohou být v územním plánu součástí všech typů ploch. Územní plán vymezuje 3 samostatné plochy veřejných prostranství.

A.1.4.2. Občanské vybavení

Územní plán respektuje všechny stávající plochy občanské vybavenosti. Samostatně je vymezena zastavitelná plocha občanské vybavenosti v návaznosti na obecní úřad.

Další rozvoj občanské vybavenosti bude probíhat na stávajících plochách a přestavbou objektů v plochách smíšených obytných. Budou dodrženy podmínky pro využití ploch stanovené územním plánem.

- lokality pro veřejnou občanskou vybavenost jsou umístovány na území obce rovnoměrně, s dobrou dostupností
- veřejnou občanskou vybavenost je možné umístit i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, pokud vhodně doplňují plochy bydlení a plochy smíšené obytné

Bude umožněn další rozvoj v rámci ploch vymezených pro občanské vybavení:

- prostor hlavní návsi s objektem kostela sv. Jana Nepomuckého a farou
- objekt stávajícího úřadu obce
- komerční objekty: obchod, hostinec
- objekt hasičské zbrojnice
- areál hřbitova

Občanské vybavení pro tělovýchovu a sport:

- areál stávajícího sportoviště s fotbalovým hřištěm

A.1.4.3. Dopravní infrastruktura, stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů dopravy D

D – plochy silnic, plochy a železniční dopravy, plochy místních komunikací, plochy účelových komunikací, Ds1 – plocha pro homogenizaci silnice I/53, Dz1 – koridor pro optimalizaci železniční trati č. 246

silniční a motorová doprava D, Ds1

Koncepce silniční dopravy:

Řešeným územím procházejí silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, II/408 Brandlín – Jemnice, Hodonice – Hevlín. Silniční síť je územním plánem akceptována.

- jsou vymezeny plochy pro homogenizaci silnice I/53 Pohořelice – Znojmo, pro tuto silnici a související křižovatky jsou vymezeny plochy dopravy – Ds1
- při úpravách dopravně – technických parametrů komunikací jsou přípustné zásahy mimo silniční pozemky, asanace však musí být prováděny bez zásahů do stávající zástavby

Místní komunikace D

Koncepce dopravy na místních komunikacích:

- stávající trasy místních komunikací budou zachovány a budou upravovány v plném rozsahu
- navrhované místní komunikace budou navazovat na stávající strukturu místních komunikací, stávající chodníky budou zachovány, upravovány a doplněny novými
- další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány ve všech plochách zastavěného území i v zastavitelných plochách
- místní komunikace jsou navrženy tak, aby umožnily postupné zklidnění dopravy v řešeném území

Parkování

Řešení dopravy v klidu vychází z nabídky kapacitních parkovacích ploch, v lokalitách se zvýšenou poptávkou po parkování a souběžné regulace parkovacích míst v ulicích a veřejných prostranstvích. Míra regulace odpovídá atraktivitě území. Nejvyšší je v centrální části obce.

Koncepce řešení dopravy v klidu (parkování vozidel):

a) osobní automobily

- na plochách pro bydlení budou odstavná stání (parkovací plochy, přístřešky, garáže) zřizována na vlastních stavebních pozemcích, nezastřešená pohotovostní stání lze zřídit na vjezdech a v prostorech při místních komunikacích
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb občanského vybavení budou řešeny přednostně na vlastním stavebním pozemku
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb pro výrobu a skladování budou řešeny výhradně na vlastním stavebním pozemku
- v nezastavěném území je možné v návaznosti na silnice zřizovat zpevněné plochy pro krátkodobé odstavení vozidel za účelem rekreace v přírodě

- při rekonstrukci silnic v zastavěné části obce, budou podél těchto komunikací, v místech, kde je to možné a potřebné, budována podélná odstavná stání
- b) nákladní automobily a autobusy
- jsou povolena na plochách smíšených výrobních
 - jsou povolena na plochách u sportovního areálu
 - v plochách bydlení a občanského vybavení jsou nepřipustná parkovací, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. Povoleno je pouze jedno odstavné nebo garážové stání nákladního automobilu nebo autobusu na vlastním pozemku při bydlišti autodopravce či řidiče.
 - zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území, na plochách rekreace a veřejné zeleně je nepřipustné

Veřejná hromadná doprava

Řešení hromadné dopravy vychází z aktuálního systému IDS JMK.

Koncepce obsluhy obce veřejnou hromadnou dopravou:

- stávající hromadná autobusová doprava zůstane zachována
- stávající autobusové zastávky jsou zachovány a respektovány, budou nadále udržovány
- v rámci řešení veřejného prostoru podél silnice II/408, procházející obcí, bude upravena autobusová zastávka s přístřeškem u železniční stanice

Účelové komunikace D

Koncepce dopravy na účelových komunikacích:

- stávající účelové komunikace zůstanou zachovány
- veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky
- další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch v souladu s využitím území
- v plochách zahrádek jsou navrženy místní účelové komunikace (jsou to plochy, které tuto funkci již dlouhodobě plní, ale nejsou vymezeny jako komunikace

železniční doprava D

Katastrálním územím (severní, severozápadní, severovýchodní, východní část katastru Dyje) je veden úsek drážního zařízení celostátního významu (neelektrifikovaná železniční trať č. 246 Břeclav – Znojmo).

koridor železniční dopravy Dz1

koridor pro dopravní infrastrukturu: Dz1 (koridor DZ07) optimalizace železniční tratě č. 246 Břeclav – Znojmo. Šířka navrženého koridoru je 60 m, v místech styku se stávajícími stavbami je koridor zúžen, je přizpůsoben reálné situaci v terénu.

Optimalizace železniční tratě bude v rámci koridoru DZ07 upřesněna podrobnější projektovou dokumentací.

Zásady pro využití území koridoru

Koridor je vymezen jako ochrana území pro realizaci záměru optimalizace železniční tratě. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění této stavby. Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území.

Podmínky pro využití území koridoru

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení dopravní infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru

Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb dopravní infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

nemotorová doprava

Územní plán respektuje všechny stávající cyklotrasy procházející územím. Rekreační a turistické trasy budou navazovat na síť vybraných cyklistických tras s krajským a mezinárodním významem.

Koncepce cyklistické dopravy a pohybu pěších:

- stávající cyklotrasy vedené obcí a v jejím okolí jsou respektovány
- na cyklistických a pěších trasách je možno zřizovat odpočinková stanoviště v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch
- další cyklotrasy je možno značit v rámci stávajících i navržených pozemních komunikací

A. 1.4.4. Technická infrastruktura – stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístění jednotlivých druhů technické infrastruktury

Základní koncepce technické infrastruktury se nemění.

Územním plánem nejsou navrženy žádné nové plochy technické infrastruktury ani nová zařízení.

Územním plánem jsou navrženy 2 koridory technické infrastruktury:

- T1 koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110/22 kV (TEE 17 dle ZUR JMK)
- T2 koridor pro přeložku stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov

zásobení vodou

Koncepce zásobení vodou:

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu Znojmo, z vodárenské nádrže Znojmo.

Koncepce zásobování obce vodou je územním plánem akceptována.

- veřejné vodovodní řady budou prodlouženy na nové rozvojové plochy
- vodovodní síť a podzemní zařízení vodovodu je možné umístit v rámci všech navrhovaných ploch, a to v souladu s využitím území

odkanalizování

V obci je vybudována oddílná kanalizace. Splaškové vody z řešeného území jsou odvedeny do čistírny odpadních vod (ČOV), která se nachází v sousední obci Dobšice. ČOV je společná pro město Znojmo a další obce. Koncepce odkanalizování obce je územním plánem akceptována.

Koncepce splaškové kanalizace:

- kanalizace po nezbytných úpravách kapacitně pokryje potřeby nově navržených rozvojových ploch
- je navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch, a to v souladu s využitím území
- je třeba respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu

Dešťová kanalizace:

- dešťové vody v zastavitelných plochách budou v maximální míře zadržovány vsakem, případně jímány na vlastním pozemku a využívány pro zálivku, přitom musí být zajištěno, že odtok při mimořádných situacích nebude podmáčet ani jinak ohrožovat jiné pozemky (eroze apod.)
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch, a to v souladu s využitím území

zásobení plynem

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování obce plynem.

Koncepce zásobení plynem:

- po obci budou doplňovány rozvody STL plynu, rozvody pokryjí i rozvojové plochy
- podzemní plynová vedení a zařízení s výjimkou regulačních stanic VTL/NTL je možné umístit v rámci všech ploch, a to v souladu s využitím území
- je navržen koridor T2 pro přeložku stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov v délce cca 400 m, a to od jižního okraje plochy vymezené pro dopravní infrastrukturu (homogenizace silnice I/53) podél silnice II/408 k obci k východnímu okraji plochy W.
- části koridoru nevyužité pro přeložku lze využít dle způsobu využití přilehlé zastavitelné plochy

zásobení elektrickou energií

Územní plán akceptuje stávající trasy elektrických vedení a zařízení všech napěťových hladin, včetně jejich ochranných pásem. Obec je elektrickou energií zásobována venkovním vedením VN 1–35 kV.

Koncepce zásobení elektrickou energií:

- územní plán vymezuje koridor T1 určený pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV (šířka koridoru 60 m)
- rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná
- vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu
- s potřebami obce
- zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena jejich kabelizace
- nová vedení NN budou realizována především v souvislosti se zastavitelnými plochami.
- nově realizované trasy NN v zastavěném území a zastavitelných plochách budou vedeny kabely umístěnými v zemi.
- podzemní vedení VN a NN a kioskové trafostanice je možné realizovat v rámci všech ploch, a to v souladu s využitím území
- nadzemní vedení VN a sloupové trafostanice je možné realizovat v nezastavěném území na všech plochách, v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačené navrhované koncepce potřebné k zajištění zásobení obce
- na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, je navrženo přeložení vedení nebo zařízení

telekomunikace

- jsou respektována stávající telekomunikační zařízení, včetně jejich ochranných pásem stávající místní telekomunikační sítě a objekty jsou respektovány
- podzemní sdělovací vedení a zařízení je možné realizovat v rámci všech ploch, a to v souladu s využitím území

odpadové hospodářství

U komunálního odpadu je v obci uplatňován převážně tříděný sběr papíru, plastů a skla. Odvoz zajišťuje odborná firma.

A.1.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

A.1.5.1. Obecné zásady

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu mimoprodukčních funkcí krajiny. Zásadní součástí koncepce je vytvoření podmínek pro posílení ekologických i estetických hodnot zemědělsky využívaných partií krajiny a s tím spojeného rekreačního využití.

- zeleň na březích řeky Dyje bude udržována, doplňována, ve vybraných lokalitách využívána pro rekreační účely

Územní plán respektuje hodnoty území, zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, historický půdorys, charakter a měřítko zástavby. Jsou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území.

A.1.5.2. Přírodní hodnoty

Územní plán respektuje přírodní hodnoty území (dle územně analytických podkladů). Do řešeného území zasahují dvě lokality soustavy NATURA: **Evropsky významná lokalita Meandry Dyje (CZ0624001) a Evropsky významná lokalita Dyjské svahy (CZ0620003)**. Řešením územního plánu nejsou lokality dotčeny. Dále je v jihovýchodní části katastru obce, v blízkosti řeky Dyje, vymezen i jeden registrovaný významný krajinný prvek – Dyjské svahy. V území jsou zastoupeny zákonem č. 114/1992 Sb. (§ 3 odst. 1, písm. b) taxativně vyjmenované významné krajinné prvky bez přesnějšího vymezení – lesy, vodní plochy, údolní nivy, vodní toky. Územní plán respektuje krajinný ráz území, daný zastoupením a rozmístěním základních krajinnotvorných struktur – lesů, vodních toků a ploch, ploch trvalé nelesní vegetace, zemědělsky využívaných ploch, zastavěných území, komunikací apod.

A.1.5.3. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou nově vymezeny především plochy přírodní AN, AL, AV, AK a plochy zeleně přírodního charakteru K, zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků územního systému ekologické stability na všech úrovních:

- zastoupen je nadregionální biokoridor K 161 V (dříve NRBK 15)
- zastoupen je regionální biocentrum RBC 37 Palice (dříve RBC114 – Palice).
- zastoupen je lokální ÚSES 3 větvemi biokoridoru a 2 biocentry

Současně územní plán navrhuje komunikace pro průchodnost krajiny a návaznost krajinné zeleně na zeleň v zastavěném území obce. Návrh ploch krajinné zeleně je řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní (větrná a vodní eroze).

vodní toky a vodní nádrže

Řešeným územím protéká řeka Dyje a její nepojmenovaný pravobřehový přítok. Vodní toky jsou významnými krajinnými prvky a tvoří důležité osy ÚSES. Územním plánem jsou akceptovány. Veškeré zásahy do vodních toků musí umožňovat i nadále plnění jejich vodohospodářské, ekologické a rekreační funkce. Územní plán podporuje rekreační využívání ploch kolem řeky Dyje.

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy:

- **plochy zahrádek I**
- **plochy vodní a vodohospodářské V**
- **plochy zemědělské P**
- **plochy lesní L**
- **plochy zeleně přírodního charakteru K**
- **plochy smíšené nezastavěného území N**
- **plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území), AK (zeleně přírodního charakteru)**

plochy zahrádek I

Jsou vymezeny za účelem zajištění individuální rekreace formou zahrádkaření na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu. Plochy zahrádek jsou v zastavěném území i mimo ně a jsou stabilizované.

plochy vodní a vodohospodářské V

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a zahrnující pozemky vodních ploch, koryt vodních toků. Většina ploch je stabilizovaných (koryto řeky Dyje).

- břehová zeleň u řeky Dyje bude plošně zachovávána, předmětem úprav bude zejména doplnění břehových a doprovodných porostů a přeměna stávající druhové skladby porostů na přirozenou skladbu a potlačení nepůvodních druhů dřevin
- územní plán vymezuje prostor k údržbě vodních toků

plochy zemědělské P, Px

Jsou vymezeny za účelem převažujícího zemědělského využití. Tvoří je plochy ZPF a související plochy dopravní a technické infrastruktury. Všechny vymezené plochy jsou plochami stabilizovanými.

- v blocích orné půdy budou obnoveny účelové zemědělské komunikace společně s výsadbou stromořadí, s cílem stabilizovat agrární část území a zpomalit větrnou erozi

plochy lesní L (Pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL)

- plochy lesů budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES - tedy zejména přeměna stávající druhové skladby porostů na přirozenou skladbu

- ve stávajících porostech lesa, v kategorii les zvláštního určení je nutno provést přeměnu porostů dřevinné skladby pro posílení hlavní funkce – ochrany proti větrné a vodní erozi
- územní plán nenavrhuje žádné větší rozvojové aktivity na plochách PUPFL
- budování nových rekreačních objektů na lesních pozemcích je nepřipustné

plochy zeleně přírodního charakteru K

Územní plán navrhuje v katastru obce několik ploch zeleně přírodního charakteru **K**. Zeleň plní funkci izolační, doprovodnou, protierozní, Jsou navrženy v místech, kde zeleň historicky bývala.

plochy smíšené nezastavěného území N

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro různorodé využití území, zejména zemědělské a rekreační využití v kombinaci s plochami přírodního charakteru (popř. s malými plochami lesa, plochami vodními a vodohospodářskými).

plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území), AK (zeleně přírodního charakteru)

Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající nebo navrhované plochy přírodní. Na plochách přírodních bude hospodařeno a budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES. Případné stávající objekty pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství, zemědělství jsou respektovány.

A.1.5.4. Územní systém ekologické stability – ÚSES

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů.

Vymezení ploch ÚSES slouží k zajištění územních podmínek pro zajištění ekologické stability krajiny, zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití, začleněných do vymezených skladebních částí ÚSES (biocenter a biokoridorů), platí podmínky využití stanovených pro příslušný typ plochy s rozdílným způsobem: K – plochy přírodního charakteru, A – plochy přírodní, AV (vodní), AL (lesní) a AN (smíšené nezastavěného území).

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou nově vymezeny především plochy přírodní AV, AL, AN a plochy přírodního charakteru K, zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků územního systému ekologické stability a bránící vodní a větrné erozi.

Územní plán vymezuje následující plochy pro prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridor K 161 V
- regionální biocentrum RC 37 Palice.
- zastoupen je lokální ÚSES 3 větvemi biokoridoru a 2 biocentry

Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných staveb lze do vymezených ploch ÚSES umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní nebo protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES

A.1.5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, protipovodňová opatření, rekreace

prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena prostřednictvím účelových komunikací, cyklistických stezek a cest pro pěší. Je navrženo využití prostorů kolem řeky Dyje pro nemotorovou dopravu, cesty pro pěší, cyklostezky. Vytváření nových, územním plánem přímo nenavrhovaných účelových komunikací je v nezastavěném území přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje žádná speciální protierozní opatření.

Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

ochrana před povodněmi

Řešeného území se dotýká záplavové území významného vodního toku Dyje a aktivní zóna tohoto záplavového území. Územní plán nenavrhuje protipovodňová opatření. Návrhové plochy jsou vymezovány tak, aby nezasahovaly do záplavového území. Výjimku tvoří stávající plochy zahrádek.

rekreace

Rekreační využití krajiny je obecně přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

A.1.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Územní plán Dyje vymezuje jako základní plochy tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- B plochy smíšené obytné
- Bd bydlení v bytových domech
- Bx plochy smíšené obytné, s omezenou výškou staveb
- O plochy občanského vybavení Ovs, Oú, Oh, Ok, Ox
- W plochy komerční vybavenosti
- S plochy sportu
- Z plochy veřejných prostranství (veřejné zeleně)
- H plochy smíšené výrobní
- T plochy technické infrastruktury
- D plochy dopravní infrastruktury, železniční dopravy, plochy místních a účelových komunikací, Ds, Ds1 – plochy silnic,
- R plochy rekreace
- Ri plochy rekreace se specifickým využitím
- I plochy zahrádek
- K plochy zeleně přírodního charakteru
- L plochy lesní
- N plochy smíšené nezastavěného území
- P plochy zemědělské
- Px plochy zemědělské se specifickým využitím
- V plochy vodní a vodohospodářské
- A plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území), AK (přírodního charakteru)

Plochy smíšené obytné B (B1 – B6), Bx – plocha smíšená obytná s omezenou výškou staveb

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše

- občanské vybavení (maloobchod, stravování, ubytování, sportovní zařízení)
- rodinná rekreace
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, veřejná zeleně
- soukromá a vyhrazená zeleně zahrad a sadů

Podmíněně přípustné využití

je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jeho plocha je menší než plocha hlavního a přípustného využití dohromady

- rekreace a agroturistika, cykloturistika
- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost
-

Zásady podmíněně přípustného využití

- veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních
- u ploch bydlení, které jsou navrženy v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, ploch komerční vybavenosti a ploch dopravní infrastruktury je nutné s ohledem na možnost nadměrné hlukové zátěže z těchto ploch v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona) provést hlukového vyhodnocení. Stavbu pro bydlení je možné v těchto plochách umístit, pokud se prokáže, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu, komerci či dopravní infrastrukturu nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Nepřípustné využití

je takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí

- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500 m² prodejní plochy
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- v historické zástavbě zachovat tradiční výšku staveb, tvar a sklon střech (převážně sedlové střechy se sklonem 35° – 45°)
- dodržovat historickou strukturu obce
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 30 %
- v ploše **Bx** je povolena pouze výstavba jednopodlažních domů se sedlovou střechou, využitelnou jako podkroví

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Poznámka

- plochy **B5 a B6** jsou navrženy jako plocha přestavby

Plochy bydlení v bytových domech Bd, plochy smíšené obytné

Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Podmíněně přípustné využití

je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jeho plocha je menší než plocha hlavního a přípustného využití dohromady

Zásady podmíněně přípustného využití

veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních

Nepřípustné využití

je takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí

- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500 m² prodejní plochy
- těžba

Plochy občanského vybavení O, Oú, Ok, Oh

Hlavní využití

Hlavní využití je pro občanské vybavení veřejného charakteru:

- školství
- kulturu
- veřejnou správu (obecní úřad Oú, hřbitov Oh, kostel Ok)

Přípustné využití

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

Podmíněně přípustné využití

- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

Zásady podmíněně přípustného využití

- Veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi.
- Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.
- U ploch občanského vybavení, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů

Nepřípustné využití

- výroba
- zemědělská činnost

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách
- přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 20 %

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch veřejného vybavení

Ploch veřejného vybavení, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou graficky označeny za kódem funkce přidaným písmenem, které určuje jeho specifikaci:

Ovs – vinné sklepy, **Ox** – systém bunkrů

Plochy občanského vybavení se specifickým využitím **Ox** – systém bunkrů

Do ploch občanského vybavení jsou zahrnuty i původní **plochy specifické** – plochy a objekty historického čs. opevnění z let 1935–38, systém **bunkrů**. Ve výkresech jsou označeny barevně jako plochy občanského vybavení. Většina těchto malých ploch je vně zastavěného území.

Hlavní využití

- občanské vybavení – specifické (objekt vojenské historie)

Přípustné využití

- veřejná prostranství, zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (krátkodobé)

odstavení vozidel)

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící hlavnímu využití

Nepřípustné využití

- výroba
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- zachovat stávající charakter objektů

Plochy občanského vybavení se specifickým využitím – prostory vinných sklepů Ovs

Hlavní využití

- výroba a skladování vína, služby

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, zeleň
- prvky drobné architektury

Podmíněně přípustné využití

- bydlení vlastníků nebo zaměstnanců
- přechodné ubytování návštěvníků
- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika
- občanské vybavení obchodního charakteru
- drobná pěstitelská činnost

Zásady podmíněně přípustného využití

- veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných, záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví
- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Musí být splněny obecné a hygienické požadavky na provoz a výstavbu těchto zařízení.

Nepřípustné využití

- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- průmyslová výroba
- sport

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- převažující obvyklá výška: pro rekonstrukce a přestavby stávajících objektů a dostavby v prolukách, jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví)
- maximální přípustná výška: dvě nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví)
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od ploch bydlení a obytných smíšených ploch

Plochy komerční vybavenosti W

Hlavní využití

- není stanoveno

Přípustné využití

- smíšené výrobní areály
- maloobchod
- stravování
- služby
- vědu a výzkum
- administrativa
- sport
- pohybová rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

Podmíněně přípustné využití

- ubytování

Podmínka podmíněného využití:

- pro ubytování v sousedství zdrojů hluku (kolem silnic a v sousedství ploch výroby a komerční vybavenosti) budou stavby s chráněnými prostory povolovány pouze tehdy, nebude-li překročena přípustná hladina hluku, chráněné prostory budou navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona.

Nepřípustné využití

- zemědělská činnost
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení

- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od obytných smíšených ploch
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 20 %. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.
- v plochách zařízení a kolem nich realizovat výsadbu zeleně
- parkovací plochy budou provedeny v povrchové úpravě umožňující zasakování dešťových vod

Plochy občanského vybavení - plochy sportu S

Hlavní využití

- občanské vybavení pro sport a pohybovou rekreaci

Přípustné využití

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel)

Podmíněně přípustné využití

- občanská vybavenost jako zázemí sportoviště
- služby doplňující hlavní funkci
- rekreace

Zásady podmíněně přípustného využití

- u ploch občanského vybavení a ploch rekreace, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů

Nepřípustné využití

- bydlení
- výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 20 %. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Plochy veřejných prostranství (veřejné zeleně) Z, Z1, Z2

Hlavní využití

je pro odpočinek a rekreaci na veřejně přístupných plochách a ve veřejně přístupné zeleni, využití pro zpřístupnění a obsluhu přilehlých ploch dopravní a technickou infrastrukturou, setkávání, shromažďování a volný pohyb obyvatel

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň

Přípustné využití

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- dětská hřiště
- občanské vybavení pro potřeby obce, vybavení spojené s využíváním veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch veřejných prostranství a navazujících ploch jiného využití, časově omezené parkování osobních vozidel

Podmíněně přípustné využití

- změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení
- využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití

Zásady podmíněně přípustného využití

- podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí

Nepřípustné využití

je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu pro hlavní využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- v historické zástavbě zachovávat venkovský charakter sídla
- jednopodlažní objekt (pokud bude mít sedlovou střechu – je ji možné využít jako podkroví)

Plochy smíšené výrobní H (H1 – H8)

Hlavní využití

- výroba a skladování
- výrobní služby

Přípustné využití

- zemědělská výroba
- občanské vybavení
- obchod
- opravárenství, služby
- ubytování osob – dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování)
- vozidel na vlastních pozemcích)
- pěstitelství
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- nakládání s odpady mimo střediska zpracování a recyklace stavebních odpadů

Zásady podmíněně přípustného využití

- k.ú. Dyje se nachází v ochranném pásmu radiolokačních zařízení, veškerá výstavba, přesahující stávající výškovou hladinu, musí být předem projednána s VUUS Brno
- u ploch výroby a skladování (a funkčně obdobných), bude návrh posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch výroby a skladování a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že: v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) budou chráněné prostory v blízkosti stávající funkční plochy smíšené výrobní navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího že celková hluková zátěž plochy pro výrobu a skladování nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
- bude dodržena stanovená etapizace výstavby, zajišťující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

Nepřípustné využití

- sport
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- výška novostaveb nebude převyšovat výškovou úroveň okolní stávající zástavby
- v plochách zařízení a kolem nich realizovat výsadbu zeleně

Poznámka

Areály budou vhodně doplněny zelení. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno pro plochu a zároveň pro pozemek v rozsahu 10 %.

Plochy technické infrastruktury T

Hlavní využití

je pro provoz tras, objektů a zařízení technické infrastruktury a zařízení pro nakládání s odpady

- technická infrastruktura

Přípustné využití

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- dopravní infrastruktura spojená s využíváním ploch
- stavby a zařízení sloužící funkci hlavní
- zeleň

Podmíněně přípustné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- budování nových prvků technické infrastruktury řešit s ohledem na okolní historickou zástavbu

Plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné obsluhy území D, (místní obslužné komunikace, místní účelové komunikace) Ds1 – silnice

Plochy silniční dopravy zahrnují v řešeném území zpravidla silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací včetně pozemků, na kterých jsou a mohou být umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

Hlavní využití

je pro dopravní infrastrukturu:

- plochy automobilové dopravy
- plochy železniční dopravy
- plochy vodní dopravy
- plochy hromadné dopravy
- plochy odstavných stání, parkovišť a garáží

Přípustné využití

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu)

- veřejné prostranství
- veřejná zeleň
- technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- objekty a zařízení pro dopravní infrastrukturu
- skladování posypového materiálu a materiálu pro opravu silnic

Podmíněně přípustné využití

- je využití pro služby a skladování související se zařízeními a stavbami kombinované dopravy a jiné využití, pokud je slučitelné s hlavním využitím a pokud je jeho celkový rozsah menší než plocha hlavního využití

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- při rekonstrukci silnic v zastavěné části obce, budou podél těchto komunikací dle možností budována podélná odstavná stání
- v návaznosti na plochy místních komunikací realizovat výsadbu zeleně
- v návaznosti na účelové zemědělské komunikace v krajině realizovat interakční prvky

Poznámka

- hluková zátěž z ploch dopravní infrastruktury nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, což musí být doloženo v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...), bude posouzena reálnost navržených protihlukových opatření

Plochy rekreace R

Hlavní využití

- využití pro krátkodobou rekreaci v přírodním prostředí

Přípustné využití

- stavba přístřešku pro krátkodobý odpočinek a ochranu před nepřízní počasí
- využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- dopravní infrastruktura pro obsluhu území
- technická infrastruktura pro obsluhu

Podmíněně přípustné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

Nepřípustné využití

stavby s výjimkou přístřešků pro krátkodobou rekreaci

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují a podstatně omezují hlavní využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- půdorysný rozměr přístřešku – max. 4 x4 m.
- výška přístřešku do 4 m od rostlého terénu
- přírodní materiál
- zpevněné plochy – kamenná dlažba, mlatový povrch
- stávající zeleň bude zachována v maximální možné míře

Plochy rekreace se specifickým využitím Ri

Hlavní využití

- plocha pro rekreaci v přírodním prostředí

Přípustné využití

- sportoviště přírodního charakteru
- volnočasové aktivity (pikniková rekreační louka, workout, jízda na koních, ...)
- dopravní infrastruktura pro obsluhu území
- technické infrastruktura pro obsluhu území

Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití

Nepřípustné využití-

- představují veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují a podstatně omezují hlavní využití
- bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- přístřešky do max. výšky 4 m
- jednoduché objekty pro skladování, zázemí volnočasových aktivit, max. výška 4 m
- stavby budou z v místě tradičních materiálů (dřevo, kámen, cihly ...)
- plocha bude doplněna stínící a izolační zelení
- zastavěná plocha bude tvořit max. 10% z celkové plochy rekreace

Plochy zahrádek I (I1 – I2)

Hlavní využití

- zařízení sloužící k zahrádkaření

Přípustné využití

- je využití pro rekreaci na veřejně přístupných pozemcích a jiné využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury sloužící pro zajištění hlavního účelu využití
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavy a zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití

Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je v zahrádkářských a chatových osadách a na plochách pro individuální rekreaci výstavba (dostavba) zahradní chaty nebo rekreačního objektu a účelových zařízení. Velikost zastavěné plochy zahradní chatou, ~~nebo~~ rekreačním objektem nebo účelovým zařízením se liší podle konkrétní lokality.

Lokality jsou vyznačeny ve výkresové části (výkres č.2 - Hlavní výkres) a označeny indexem **I** a číslicí od **1** do **2** (**I1 – I2**).

Lokalita č.	Poloha ploch	Max. velikost zastavěné plochy v m ²
I	podél železniční trati, v plochách orné půdy, na svahu na pravém břehu řeky Dyje, na levém břehu Dyje, v návaznosti na východní hranici zastavěného území, východně od zastavěného území	do 18 m ² (pouze účelové zařízení)
I1	pod tratí, na levém břehu řeky Dyje, ve svazích na pravém břehu řeky Dyje, na pravém břehu řeky Dyje, ve svahu na pravém břehu řeky Dyje, na levém břehu řeky Dyje v návaznosti na bývalý zemědělský areál	50
I2	na pravém břehu řeky Dyje na jižním okraji kat. území dále od obce, zahrady na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati	35

Zásady podmíněně přípustného využití

budou splněny obecné požadavky na výstavbu těchto zařízení:

- vzdálenost staveb od společných hranic pozemků nesmí být menší než 1 m.
- likvidace odpadních vod bude řešena (do vybudování splaškové kanalizace) pouze jímkami na vyvážení
- objekty mohou být jednopodlažní s možností podsklepení a využití podkroví
- pozemky mohou být oplocené
- stavby účelových zařízení (sklady, skleníky, bazény ...) na těchto plochách mohou mít zastavěnou plochu maximálně 18 m²
- součet veškerých zpevněných ploch (budovy, bazény, skleníky, terasy, příjezdové komunikace ...) nesmí přesáhnout 12 % plochy pozemku
- situování chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví
- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Nepřípustné využití

představují veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

- nepřipustná je výstavba objektů pro trvalé bydlení

Plochy zeleně přírodního charakteru K

Hlavní využití

- je využití pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území
- plochy biokoridorů ÚSES

Přípustné využití

- využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- plochy vodní a vodohospodářské
- rekreace
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území
- drobné stavby a zařízení, podporující hlavní využití (orientační systém, zařízení sezonních
- tábořišť)

Podmíněně přípustné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

Nepřípustné využití

- jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území
- bydlení
- rodinná rekreace
- občanské vybavení
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

Plochy lesní L

Hlavní využití

- hospodaření na lesní půdě

Přípustné využití

- stavby sloužící hlavnímu využití
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu ploch

Podmíněně přípustné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- živočišná velkovýroba
- těžba

Plochy smíšené nezastavěného území N

Hlavní využití

- je smíšené maloplošné využití se zastoupením alespoň dvou typů ploch odpovídajících
- charakteru ploch zemědělských, přírodních, lesních, vodních a vodohospodářských

Přípustné využití

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- stavby a zařízení související s hlavním využitím, pokud nedojde k jeho podstatnému narušení nebo omezení
- plochy vodní a vodohospodářské
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu zastavitelné plochy B2

Nepřípustné využití

- je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území
- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská a živočišná velkovýroba
- těžba

Poznámka

- plochy budou součástí návrhu pozemkových úprav (zatravněné pásy, větrolamy)
- vytvářejí protierozní ochranu v krajině

Plochy zemědělské P

P – orná půda, vinice, sady, trvalý travní porost

Hlavní využití

- hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura potřebná pro hlavní využití
- stavby sloužící hlavnímu využití
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace,
- pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití
- oplocení sadů
- protierozní opatření
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- krajinná zeleň
- přípustná je možnost změny kultury, za podmínky, že nebude hrozit degradace půdy, změna je přípustná, pokud povede ke zvýšení ekologické stability území

Podmíněně přípustné využití

- je využití pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov samozásobitelský a chov koní, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území
- rušení nebo zmenšování stávajících ploch trvalých travních porostů, zejména kolem vodních toků a v místech erozního ohrožení

Plochy zemědělské se specifickým využitím Px

Hlavní využití

- orná půda

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura potřebná pro hlavní využití
- oplocení sadů
- protierozní opatření
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- krajinná zeleň
- přípustná je možnost změny kultury, za podmínky, že nebude hrozit degradace půdy, změna je přípustná, pokud povede ke zvýšení ekologické stability území

Podmíněně přípustné využití

- na jednom pozemku je přípustná 1 stavba účelového zařízení o zastavěné ploše max. 18 m²

Nepřípustné využití

- veškeré nadzemní stavby s výjimkou účelových zařízení
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území

Plochy vodní a vodohospodářské V

Hlavní využití

- vodní plochy, vodní toky

Přípustné využití

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- opatření k ochraně před erozní činností vody
- protipovodňová opatření
- vodní plochy občanského charakteru
- zeleň, krajinná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území
- menší občanská vybavenost spojená s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití

- je využití pro vodní dopravu – přístaviště, stavby a zařízení pro ochranu a využívání vodních zdrojů
- rekreační a zemědělské využití
- křížení s liniovými stavbami dopravy a inženýrských sítí

Zásady podmíněně přípustného využití

- toto podmíněně využití musí být slučitelné s hlavním využitím a nelze je prokazatelně řešit jiným způsobem
- respektovat záplavové území řeky Dyje

Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba

Plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území), AK (zeleně přírodního charakteru)

Hlavní využití

- plochy určené k zachování a rozvoji přírodních hodnot území
- plochy ÚSES

Přípustné využití

- krajinná zeleň, zeleň přírodního charakteru
- plochy vodní a vodohospodářské
- louky, trvalý travní porost

- plochy lesní, pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

Podmíněně přípustné využití

- nestanovuje se

Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- rekreace
- sport
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba

A.1.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Jako veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu vymezuje územní plán stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy území různými systémy dopravy. Jako veřejně prospěšné stavby se vymezují stavby včetně souvisejících zařízení a vyvolaných souvisejících investic, dále plochy a koridory sloužící k realizaci a provozování vymezených ploch dopravní infrastruktury.

Územní plán vymezuje plochy a koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby:

veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezené územním plánem:

- homogenizace silnice I/53 na katastrálním území Dyje
WD01
 - optimalizace železniční trati č. 246 Břeclav – Znojmo), v nezastavěném území je koridor vymezen v šířce 60 m, v zastavěném území podle reálných podmínek
WD02

veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury vymezené územním plánem:

- vedení vysokého napětí VN 110 zajišťující napojení na transformační stanici TS 110/22 kV Chvalovice, územní plán zpřesňuje koridor na 60 m.
WT01

Na plochy se vztahuje možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona, předkupní právo se na tyto plochy neuplatňuje.

vymezení veřejně prospěšných opatření

vymezení veřejně prospěšných opatření pro snižování ohrožení území povodněmi
V ÚP Dyje se nenavrhují.

vymezení opatření k zajišťování obrany státu

V ÚP Dyje se nenavrhují.

vymezení ploch pro asanaci

V ÚP Dyje nejsou vymezena.

A.1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán **nevymezuje** veřejně prospěšné opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo.

A.1.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územním plánem nejsou stanovena žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

A.1.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Dyje vymezuje 2 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení územní studie: US 01

Řešená lokalita: střed obce, areál bývalého zámečku (bývalé zázemí zemědělského družstva)

Předmětem územní studie je:

- stanovení podmínek pro zástavbu v plochách smíšených obytných při zachování hlavní historické budovy

Územní studie pro tuto lokalitu je již zpracována. Úřad územního plánování – Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování, územní studii s názvem „DYJE – BYDLENÍ ZÁMĚČEK 2021“ evidoval dne 27. 1. 2020 v evidenci územně plánovací činnosti.

Označení územní studie: US 02

Řešená lokalita: areál firmy na východním okraji obce a navazující pozemky severně od areálu (plocha přestavby B6 a část zastavitelné plochy bydlení B3)

Předmětem územní studie je:

- stanovení podmínek pro zástavbu v plochách smíšených obytných B6 a B3
- řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- návrh ploch veřejných prostranství v souladu s §7 vyhlášky 501/2006

Stanovení lhůt pro pořízení územní studie:

Lhůta pro pořízení územní studie US 02, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena **do pěti let** po vydání úplného znění ÚP Dyje po změně č.2.

A.1.11. Definice pojmů

Pro Územní plán Dyje se upřesňují tyto pojmy:

historické jádro obce, historická zástavba – centrální část zastavěného území obce odpovídající zástavbě v mapě stabilního katastru z doby 1. pol. 19 století

stabilizované plochy (území) - plochy (území) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění v souladu se zásadami koncepce rozvoje obce, zásadami urbanistické koncepce a podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

plochy přestavby – plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

zastavitelné (návrhové) plochy – plochy vymezené územním plánem k zastavění

zastavěná plocha stavbou – je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny.

U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

výšková úroveň (hladina) zástavby – je výška staveb nad přílehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.

přístřešek – stavební konstrukce chránící prostor pouze shora, ale neuzavírající ho plně ze stran.

účelové zařízení na plochách zahrad a na plochách zemědělských se specifickým využitím (Px) – stavba o jednom nadzemním podlaží do 18 m² zastavěné plochy a do 3 m výšky (měřeno od upraveného terénu po římsu, respektive atiku) neobsahující obytné ani bytové místnosti (např. stavby pro uskladnění zahradního techniky, skleníky, bazény)

podkroví – přístupný prostor nad nadzemním podlažím RD pod šikmou střechou o sklonu střešních rovin min. 35°. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m – jinak se tento prostor považuje za podlaží.

A.1.12. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet stran textové části: 44

Počet výkresů grafické části: 3

GRAFICKÁ ČÁST

1	Výkres základního členění	měř. 1: 5 000
2	Hlavní výkres	měř. 1: 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měř. 1: 5 000